



**REGULERINGSBESTEMMELSER PLAN NR. 2011002**  
**DETALJREGULERING ØSE HYTTE- OG CAMPINGOMRÅDE**

Dato: ..... 06.06.2017  
Dato for siste revisjon: ..... 02.10.2019  
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: ..... \*

**I**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.*

**II**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:*

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 1.1 Fritidsbebyggelse (BF1-10)
- 1.2 Campingplass (C1-4)
- 1.3 Campingplass/bevertning/parkering (C/BB/P)
- 1.3 Vann- og avløpsanlegg/renseanlegg (VA1-2)

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 2.1 Kjøreveg (KV1-7)
- 2.2 Annen veggrunn- tekniske anlegg
- 2.3 Parkering (P1)

**3. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

- 3.1. Friluftsmål (LNFR1-9)

**4. HENSYNSSONER**

- 4.1. Høyspenningsanlegg (H370\_1, H370\_2)
- 4.2. Frisiktsone (H140\_1, H140\_2)

### III

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:*

#### 1. FELLESBESTEMMELSER

- a) **Utforming:** Ny bebyggelse skal ha en utforming og et fargevalg som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Ytre kledning skal være i tre. Bygningenes møneretning skal tilpasses tomtens topografi på best mulig måte, og takvinkel skal være mellom 18 og 36 grader. Taktekking skal være i materiale som gir en mørk og matt fargevirkning. Terrenget skal i størst mulig utstrekning bevares. Det er ikke tillatt å gjerde inn eiendommer.
- b) **Kulturminner:** Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. lov om kulturminner.
- c) **Tilgjengelighet:** Veger, parkeringsplasser og byggeområder skal utformes i henhold til de til enhver tids gjeldende krav til universell utforming.
- d) **Støy:** Støynivå skal ivareta kravene i Klima- og Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.

$L_{DEN}$  er A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB / 10 dB ekstra tillegg på kveld / natt. Tidspunktene for periodene dag, kveld og natt er slik:

Dag: kl. 07 - 19, kveld: kl. 19 - 23 og natt: kl. 23 - 07.

- e) **Ledninger og kabler:** Det gis rett til å vedlikeholde og legge ledninger og kabler i hele området forutsatt at terrenget blir tilbakeført til opprinnelig tilstand etter gjennomført tiltak. Grunneier skal varsles før det kan gjøres tiltak. Ledninger og kabler skal plasseres så de er til minst mulig ulempe.

#### 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### 2.1. Fritidsbebyggelse (BF1-10)

- a) **Formål:** Området er avsatt til fritidsboliger
- b) **Plassering:** Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte tomtegrenser på plankartet.
- c) **Utnyttelse:** På hver tomt tillates oppført inntil 3 bygg pr tomt. Eksisterende bebyggelse er vist på plankartet. Det tillates  $BRA = 120 \text{ m}^2$  for fritidsbolig inkludert uthus. Parkering og bebyggelse under terreng regnes ikke med i bruksarealet. Terrasse med høyde over 0,5 meter fra terreng skal regnes med i utnyttelsen.

For hytter som har godkjent byggetillatelse før denne planen er vedtatt tillates bebyggelsen opprettholdt med godkjent utnyttelse.

- d) Høyder: Maksimalt tillatt kotehøyde er angitt på plankartet. Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 m og gesimshøyde 3,75 m over gjennomsnittlig planert grunnterreg. Det tillates maksimum en etasje pluss hems. Mønehøyde på uthus/bod skal ikke overstige 4,0 meter over gjennomsnittlig planert grunnterreg.
- e) Parkering: Det skal opparbeides minst to parkeringsplasser på hver tomt. Innenfor BF 8 og BF10 skal det ved nybygg/ påbygging dokumenteres at støy på uteplass er under  $L_{DEN} < 55$  dB etter tiltak.

## 2.2. Campingplass (C1-4)

- a) Formål: Området skal benyttes til campingplass med tilhørende anlegg inklusiv parkering. Område C1 til 3 kan benyttes til oppstilling av campingvogner med spikertelt og til oppføring av campinghytter med felles servicebygg. Innenfor område C2 tillates også garasje. Innenfor område C4 tillates kun oppstilling av bobiler. Innenfor område C4 tillates ingen faste installasjoner, bortsett fra strøm.
- b) Eksisterende kloakkledning innenfor område C4 skal ivaretas.
- c) Utnyttelse: Innenfor område C1 tillates inntil  $BRA=600$  m<sup>2</sup>. Innenfor område C2 tillates inntil  $BRA=100$  m<sup>2</sup>. Innenfor område C3 tillates inntil  $BRA=200$ m<sup>2</sup>. Spikertelt, campingvogn, biloppstillingsplass og terrasse skal ikke medregnes i BRA.
- d) Størrelse pr. campinghytte skal ikke overstige  $BRA=50$  m<sup>2</sup>. Størrelse på spikertelt skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup>. Terrasse og fortelt/spikertelt kan ikke overstige 40 m<sup>2</sup> til sammen.
- e) Antall: Det tillates inntil 35 campingplasser innenfor områdene.
- f) Høyde: Mønehøyde skal ikke overstige 3,5 m over gjennomsnittlig planert grunnterreg.

## 2.3. Campingplass/ Bevertning/parkering (C/BB/P)

- a) Formål: Området skal benyttes til campingplass med tilhørende anlegg, bevertning og parkering. Innenfor området kan det settes opp campinghytter. Det tillates ikke utelagring av utstyr innenfor området.
- g) Utnyttelse: Maksimum tillatt utnyttelse innenfor området er  $BRA = 1100$ m<sup>2</sup>. Spikertelt, campingvogn, biloppstillingsplass og terrasse skal ikke medregnes i BRA.
- h) Hovedbygg/ bevertning skal ikke overstige  $BRA = 650$  m<sup>2</sup>.
- i) Størrelse pr. campinghytte skal ikke overstige  $BRA=50$  m<sup>2</sup>. Størrelse på spikertelt skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup>. Terrasse og fortelt/spikertelt kan ikke overstige 40 m<sup>2</sup> til sammen.
- j) Antall: Det tillates inntil 9 campingplasser/hytter innenfor området.
- b) Høyder: Mønehøyde for bevertningsbygg skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig terreng. For mindre frittliggende bebyggelse/ campinghytter tillates maksimum mønehøyde 3,5 m over gjennomsnittlig planert grunnterreg.

#### 2.4. Vann- og avløpsanlegg/reuseanlegg (VA1-2)

- a) Formål: Området skal benyttes til vann- og avløpsanlegg.
- b) Utnyttelse: Maksimum tillatt utnyttelse er BRA=50 m<sup>2</sup> innenfor hvert av de to områdene.
- c) Høyder: Innenfor området tillates maksimum en etasje. Mønehøyde skal ikke overstige 4,5 m og gesimshøyde 3,0 over gjennomsnittlig planert grunnterreng.

### 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 3.1. Veg (KV1-7)

- a) KV1-5 og KV7 er avsatt til privat veg. KV6 er avsatt til offentlig veg.
- b) Det gjelder følgende rettigheter til felles private veger i området:

<i>Område:</i>	<i>Rettighet/ området er felles for:</i>
KV1	Alle eiendommer innenfor planområdet, innenfor gjeldende plan for «Deler av gnr 50, bnr 2 på Øse» (vedtatt 19.12.2001), for hele gnr/bnr 50/2 og for fradelte hyttetomter innenfor 50/2.
KV2	116/15, 116/39, 116/40 og 116/52
KV3	116/15, 116/39, 116/40, 116/41, 116/42 116/43, 116/44, 116/45, 116/49, 116/51 og 116/52
KV4	116/15, 116/43, 116/44, 116/45, 116/49 og 116/51
KV5	116/4, 50/108, 116/34, 116/36, 116/50, 50/149 og 50/114
KV6	Offentlig veg
KV7	116/33 samt eier av områdene C1 (116/4), C2 (116/4 og del av 116/7) og VA (del av 116/4 og del av 116/7).

#### 3.2. Annen veggrunn- tekniske anlegg

- c) Området er avsatt til annen veggrunn- tekniske anlegg/ snødeponi og skjæring og fylling.
- d) Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

#### 3.3. Parkering (P1)

- a) Området er avsatt til privat parkering i tilknytning til campingplass og bevertning innenfor planområdet. Det tillates ikke oppstilling av campingvogner innenfor området.
- b) Parkeringsplassen kan benyttes som gjesteparkering for hytteeierne og utfartsparkering. Bruksrett er ikke gitt gjennom disse bestemmelsene, men må etableres i tillegg til reguleringsplanen i form av private avtaler.

- c) Innenfor området tillates garasje for biler og utstyr for drift av campingplassen. Maksimum tillatt utnyttelse innenfor området er BRA=200m<sup>2</sup>. Maksimum høyde på bygg er 3,5 m over gjennomsnitt planert grunnterreg.

#### **4. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFOMÅL SAMT REINDRIFT**

##### **4.1. Friluftsfomål (LNFR1-9)**

- a) Området er avsatt til friluftsområde.
- b) Området skal beholde naturpreget og være åpen for fri ferdsel. Det tillates ikke satt opp gjerde.
- c) Innenfor området er det ikke tillatt å sette opp bygninger og andre innretninger, eller gjøre terrenginngrep som forringer området sin verdi som friluftsområde.
- d) Vegfylling/vegskråning langs E6 tillates innenfor området langs vegen.

#### **5. HENSYNSSONE**

##### **5.1. Høyspenningsanlegg (H370\_1, H370\_2)**

- a) Området er avsatt til hensynssone for høyspenningsanlegg.
- b) Det tillates ikke bebyggelse eller annet tiltak innenfor området som kan være til hinder for høyspenningsanlegget. Minsteavstand for bebyggelse til høyspentlinje er 7 m.

##### **5.2. Frisiktsone (H140\_3, H140\_4)**

- a) Området er avsatt til frisiktsone.
- b) Innenfor frisiktsone skal det ikke finnes sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter.

### **IV**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:*

#### **f) Dokumentasjonskrav:**

- i. Situasjonsplan i målestokk 1:500 skal vedlegges søknad om rammetillatelse/byggetillatelse.
- ii. Ved rammetillatelse/byggetillatelse skal det følge snittegning som viser bygningens plassering i forhold til eksisterende og fremtidig terreng.
- iii. Ved søknad om rammetillatelse/byggetillatelse skal det kunne dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og kunne begrunne de valgte løsninger.
- iv. Ved søknad om rammetillatelse/byggetillatelse om nybygg/påbygging innenfor felt BF8 og BF10 skal det dokumenteres at støy på uteplass er under LDEN < 55 dB etter tiltak jfr. 2.1 f)

## V

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:*

- Før det gis tillatelse til tiltak i bakken skal grunnforhold være avklart.
- Før det gis tillatelse til hytter eller oppstillingsplasser for camping skal det være sikret tilkobling til godkjent avløpsanlegg.
- Før det gis tillatelse til tiltak inkludert oppstilling av bobiler og campingvogner innenfor område C4 og C/BB/P skal ny atkomstveg KV1 være opparbeidet og eksisterende atkomstveg være fysisk stengt.
- Før det gis tillatelse til tiltak inkludert oppstilling av bobiler innenfor område C4 skal eksisterende kloakkledninger være sikret mot frost og eventuelt lagt om.